

（仮称）豊岡町複合施設の基本構想策定に向けた対話（サウンディング型市場調査）結果

1. 調査の目的

（仮称）豊岡町複合施設が、将来にわたり、地域にとって魅力のある施設となるよう、施設及びその整備事業について、民間事業者との対話を通じて、アイデア等を聴き取り、今後の基本構想（案）の検討にあたり参考とすることを目的とします。

2. 実施スケジュール

内 容	時 期
実施要領の公表	令和4年11月10日（木）
申込期限	令和4年11月24日（木）
現地見学会	令和4年12月7日（水）
提案書の受付期限	令和5年1月11日（水）
サウンディングの実施	令和5年1月17日（火）～3月3日（金）

3. 参加事業者数

業 種	事業者数
建築・土木	12社
賃貸	2社
建物管理	4社
各種調査企画等	5社
施設運営	4社
その他	4社
合計	31社

4. 本調査で得られた主な意見

以下のご意見は、市場性、実現性等を精査したものではなく、魅力的な複合施設とするためのアイデアとして提案を頂いたものです。

<p>(1) 魅力ある機能や空間づくりのアイデア</p> <p>◆魅力ある機能のアイデア</p> <ul style="list-style-type: none">・横浜市型子育て応援モデルとなる施設・地域交流、賑わい創生の拠点・学校の体育館、特別教室、給食室等を放課後、休日等に活用することによる活性化、魅力的なサービス提供（民間事業者による運営・サービス提供） <p>◆空間づくりのアイデア</p> <ul style="list-style-type: none">・公共機能の一体化、一体管理による効率化（小学校図書室と図書館、校庭と園庭等）・機能ごとに空間を仕切らない、開放的かつ交流が生まれやすい空間づくり、運営（大空間、屋上活用）・小学校や保育園のセキュリティを確保しつつ、市民が利用しやすい開放的な空間づくり・体育館・グラウンド・プール・会議室等の未利用時間の有効活用（公民連携による地域開放等） <p>◆環境対策</p> <ul style="list-style-type: none">・環境配慮の取組（学校ゼロエネルギー化、エコスクール、ゼロカーボン等）
<p>(2) 想定される民間機能</p> <p>◆子育て支援をテーマにした民間機能</p> <ul style="list-style-type: none">・教育関係（学習、芸術、英会話、スポーツ、ICT系スクール等）・子育て応援（こどもの遊び場、習い事サービス付き学童、子育て相談）・多様な学びの提供（探求型学習、STEAM教育、社会活動等） <p>◆地域の交流・コミュニティの活性をテーマにした民間機能の提案</p> <ul style="list-style-type: none">・コワーキングスペース・イベントスペース・エリアマネジメントの拠点 <p>◆その他</p> <ul style="list-style-type: none">・カフェ・スポーツジム・プール・温浴施設・サテライトキャンパス・医療施設（クリニックモール、薬局等）・物販店舗（スーパー、直売所、ドラッグストア等）・マンション（子育て世代向け又は高齢者向け、定借分譲又は賃貸）

(3) 想定される事業スキーム等

◆事業手法（公共施設部分）

- ・PFI-BTO
- ・DBO
- ・民間事業者が整備した建物の床（小学校以外）を横浜市にリース

◆事業手法（民間施設部分）

- ・横浜市が整備し所有する建物の床の一部を、民間事業者が定期建物賃貸借、又は区分所有により活用
- ・市有地の一部に定期借地権を設定し、民間事業者が民間施設を整備・運営

◆事業期間

- ・PFI-BTO や DBO の場合は、10～20 年程度
- ・定期借地権を設定し民間施設を整備する場合は、50～70 年程度

(4) その他・要望、アイデア等

- ・工事期間が長くなる分、工事中の児童等の安全確保、物価上昇リスク等が課題となる
- ・昨今の物価変動を踏まえて、物価変動リスクを十分に考慮して欲しい
- ・提案時には、価格点よりも提案内容を重視してほしい
- ・市内企業の参画を促進してほしい
- ・市内外の企業間のマッチングの機会を提供してほしい

<関連用語の解説>

◆学校ゼロエネルギー化

学校施設において、エネルギー負荷の低減を図るとともに最低限必要なエネルギーを創エネ・蓄エネ等の技術で賄うことで、年間のエネルギー消費を実質上ゼロとする取組みのこと。

◆エコスクール

環境負荷の低減や自然との共生を考慮した学校施設を整備し、環境教育の教材として活用するもの。これにより、学校が児童生徒だけでなく地域にとっての環境・エネルギー教育の発信拠点になるとともに、地域における地球温暖化対策の推進・啓発の先導的な役割を果たすことが期待できる。

◆ゼロカーボン

企業や家庭から排出される二酸化炭素（CO₂）やメタン（CH₄）をはじめとする温室効果ガス（カーボン）の排出量から、植林、森林管理などによる吸収量を差し引いて、排出量の合計を実質的にゼロにすること。

◆エリアマネジメント

特定のエリアにおいて、市民や民間事業者等が主体となって、まちづくりや地域経営（マネジメント）を積極的に行う取組みのこと。

◆PFI-BTO (Private Finance Initiative – Build Transfer Operate)

公民連携による公共施設の整備・管理運営手法の1つ。民間事業者が資金調達を行い、民間事業者の経営能力・ノウハウを活用し、民間事業者が施設を建設（Build）した後で、施設の所有権を市に移管（Transfer）したうえで、施設の管理運営（Operate）を行う。

◆DBO (Design Build Operate)

公民連携による公共施設の整備・管理運営手法の1つ。公共が、起債や国庫補助金等により自ら資金調達し、民間事業者が施設の設計（Design）建設（Build）した後、管理運営（Operate）を行う。

5 今後の予定

対話で頂いたアイデア、提案等に加え、今後予定している地域の方々との意見交換会等でいただいた意見を、基本構想（案）の検討に活かしていきます。